



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 202]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जून 7, 2019/ज्येष्ठ 17, 1941

No. 202]

NEW DELHI, FRIDAY, JUNE 7, 2019/JYAISTHA 17, 1941

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 8 मई, 2019

सं. टीएएमपी/59/2018-केओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा पांसकुरा स्थित केओपीटी की भूमि की किराया दर की समीक्षा के लिए कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/59/2018-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रतन सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मार्च, 2019 के 29वें दिन पारित)

मामला पांसकुरा स्थित केओपीटी की भूमि की किराया दर की समीक्षा के लिए कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. प्राधिकरण ने 29 मार्च, 2017 के अपने आदेश संख्या टीएएमपी/62/2016-केओपीटी द्वारा कोलकाता और हल्दिया स्थिति भूमि और भवनों की दरसूची का अनुमोदन किया था। वह आदेश भारत के राजपत्र में 31 मई, 2017 को राजपत्र संख्या 224 में अधिसूचित हुआ था। दर सूची पूर्वापेक्षी प्रभार 7 अप्रैल 2016 से 5 वर्ष के लिए प्रभावी हुई थी यानी 6 अप्रैल, 2021 तक।

2.2. हल्दिया स्थित केओपीटी की भूमि और भवनों की किराया अनुसूची में पांसकुरा स्थित भूमि के किराये भी निर्धारित है। हल्दिया गोदी परिसर (एचडीसी) की पांसकुरा स्थित भूमि का किराया 1206/रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह है। अनुमोदित किराया 2% प्रति वर्ष के वार्षिक सूचकांकन के अधीन है। संवर्धित किराया 06 अप्रैल, 2018 को 1254.72 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह बनता है। यह 06 अप्रैल 2019 को 1279.81 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह हो जायेगा।

3.1. इस पृष्ठभूमि में, केओपीटी 24 जुलाई 2018 के अपने पत्र संख्या एडी/ई/टी/लॉ/पांसकुरा/2017/2550 के द्वारा पांसकुरा स्थित भूमि का किराया घटाकर 869.19 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर करने का प्रस्ताव रखा। केओपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में उठाये गए मुख्य मुद्दों का सारांश इस प्रकार है।

- (i) केओपीटी पांसकुरा स्थित भूमि काफी लंबे समय से एक कानूनी मामले में माननीय जिला न्यायालय, तामलुक के अभिरक्षण में थी। माननीय न्यायालय ने 3.9.2017 को स्थानीय पुलिस की सहायता से अतिक्रमण हटाने के पश्चात् एचडीसी को हस्तांतरित कर दी थी।
- (ii) तत्पश्चात्, एचडीसी ने 2017 में दो बार पांसकुरा की 32.5 एकड़ भूमि के पट्टे के लिए निविदाएं आमंत्रित कीं। दोनों ही बार, अप्रफ्रंट किराये की आरक्षित दर प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दर के आधार पर नियत की गई थी। तथापि, एचडीसी द्वारा कोई बोली प्राप्त नहीं की गई। बोली- पूर्व बैठक में भी कोई भाग लेने नहीं आया। इसलिए एचडीसी भूमि का आवंटन नहीं कर सका।
- (iii) इसके अतिरिक्त, पांसकुरा अत्यधिक अतिक्रमण ग्रस्त क्षेत्र है और एचडीसी से कोई 70 कि.मी. दूर है और क्षेत्र में नियमित निगरानी भी संभव नहीं है। क्षेत्र को अतिक्रमण मुक्त रखने के लिए निजी सुरक्षा गार्ड तैनात किये गए हैं। इसलिए, इस भूमि को लंबी अवधि के पट्टे पर देना जरूरी हो गया है।
- (iv) पांसकुरा में भूमि का वर्तमान किराया 1254.72 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह है, जो हल्दिया में औद्योगिक भूमि के 1123.63 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह से अधिक है। इसके अतिरिक्त, पांसकुरा स्थित भूमि के बजाए एचडीसी के औद्योगिक क्षेत्र में अच्छा रेल, सड़क संपर्क और जल व्यवस्था है। इसलिए, यह निर्णय लिया गया है कि प्राधिकरण द्वारा हाल ही में अनुमोदित किराये की दर की विधिवत् मूल्यांकन के साथ, समीक्षा की जरूरत है।
- (v) एचडीसी ने मैसर्स कॉलियर्स इंटरनैशनल (इंडिया) प्रापर्टी सर्विसज़ प्राइवेट लिमिटेड को मूल्यांकक भी नियुक्त किया। जिसने पांसकुरा भूमि का ताजा मूल्यांकन करने के लिए, पांसकुरा भूमि के

मौजूदा मूल्यांकन की समीक्षा की। मूल्यांकक ने पांसकुरा स्थित भूमि की केओपीटी के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है। [केओपीटी द्वारा मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट भी भेजी गई है।]

(vi) 25 जून 2018 को भू-आबंटन समिति की बैठक की कार्यवाही के अनुसार,

(क) मैसर्ज कॉलियर्स इंटरनैशनल (इंडिया) प्रापर्टी सर्विसज़ प्राइवेट लिमिटेड एचडीसी द्वारा नियुक्त मूल्यांकक ने पांसकुरा स्थित 32.5 एकड़ भूमि के लिए 31 मई, 2017 के राजपत्र संख्या 224 में प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित मौजूदा दर की समीक्षा करते समय, निम्नलिखित टिप्पणियां प्रस्तुत की:-

- (i) उन्होंने विषयक भूमि के बारे में पांसकुरा रेल स्टेशन के पास अवरोह पात के विकसित क्षेत्र में अधिकतर तुलनात्मक स्थानों का मूल्यांकन किया और 1206/- रु. 100 वर्ग मीटर प्रति माह की दर निकाली है। तथापि, भूमि के लिए पांसकुरा रेलवे स्टेशन से उचित मार्ग और पहुंच उपलब्ध नहीं है तथा यह अधिकतर कम विकसित ज़ोन में स्थित है।
- (ii) इसके अतिरिक्त, एचडीसी ने उक्त भूमि के लिए, हाल ही में, दो बार निविदा-सह-बोली अयोजित की थी। फिर भी, दोनों ही मामलों में एचडीसी संभावित क्रेताओं से प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं कर पाया। तत्संबंधी कारण किराये की दर ही रहा होगा, जो बाजार की दर से मेल खाता प्रतीत नहीं होता और अधिक जान पड़ता है। इसके अतिरिक्त, भूमि पर अतिक्रमण का मुद्दा भी भारी पड़ता है जिससे अंततः और बाजार दर और कम हो जाती है। उपरोक्त को ध्यान में रखकर उन्होंने विषयक भूमि का नए सिरे से मूल्यांकन किया।
- (iii) विषयक भूमि की अवस्थिति का निर्धारण विस्तार से किया तथा स्थान, संपर्क मार्ग तथा पहुंच, सार्वजनिक परिवहन सुविधा की उपलब्धता, आस-पास का विकास प्रोफाइल, वर्तमान हैसियत और अतिक्रमण का आकार आदि जैसे विभिन्न पहलुओं का विश्लेषण किया। यद्यपि, विषयक भूमि पांसकुरा रेलवे स्टेशन से 2 कि.मी. दूर है, इसके आस-पास के क्षेत्र का बहुत नपा-तुला विकास हुआ है और काफी अपर्याप्त पहुंच है सार्वजनिक परिवहन सुविधाओं द्वारा बड़ा सीमित संपर्क हो सकता है। इन पहलुओं की समीक्षा करने के पश्चात् मूल्यांकक ने समान प्रोफाइल वाले क्षेत्र और अधिकतर मोजाओं में जहां विषयक भूमि अवस्थित है, के बाजार में लेन-देन के साक्ष्यों का विश्लेषण किया ताकि उचित बाजार भाव का निर्धारण किया जा सके।

(ख) मूल्यांकक ने 2015 में यथा संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014, के अनुपालन में भूमि के मूल्य का पता लगाया/संशोधन किया:-

- (i) पश्चिम बंगाल में राज्य सरकार का रेडि-रैक्नर उपलब्ध नहीं है। तथापि, पश्चिमी बंगाल के वित्त विभाग के अंतर्गत पंजीकरण और स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क के निर्धारण के लिए संपत्ति के बाजार मूल्य का ऑनलाइन पोर्टल कार्यान्वित किया है, जिस पर सरकारी दिशानिर्देश मान के रूप में सुविचार में लिया गया है।
- (ii) हाल ही में विषयक संपत्ति के आस-पास पांसकुरा उप-पंजीयक कार्यालय (एसआरओ) से वास्तविक भू-लेन देनों के कागजात प्राप्त किये गए।
- (iii) पांसकुरा में निविदा-सह-बोली दर के अभाव में इस प्रतिमान पर मूल्यांकक द्वारा मूल्यांकन नहीं किया जा सका।
- (iv) मूल्यांकक द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का आकलन प्रत्यक्ष तुलनात्मक पद्धति और समायोजना कारकों द्वारा किया गया है।

इस संबंध में विस्तार से विश्लेषण का उल्लेख मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट में किया गया है।

(ग) मूल्यांकक द्वारा केओपीटी की पांसकुरा स्थित भूमि के विभिन्न मूल्यनिर्धारण, भू-नीति दिशानिर्देशों में उल्लिखित विभिन्न प्रतिमानों के आधार पर किया गया है, जिनका ब्यौरा नीचे सारणी में दिया गया है

भूमि का विवरण	पंजीकरण और स्टॉप राजस्व निदेशालय के अनुसार भूमि का उच्चतम मूल्य (रु./एकड़)	केओपीटी की पांसकुरा स्थित भूमि के आस-पास पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर के अनुसार भूमि का मूल्य (रु./एकड़)	उच्चतम निविदा दर के अनुसार प्रति एकड़ भू-मूल्य	मूल्यांकक द्वारा भूमि मूल्य का आकलन (रु./एकड़)	संस्तुत भू-मूल्य (रु./एकड़)
पांसकुरा में केओपीटी की 32.50 एकड़ भूमि।	63,00,000/-	70,00,000/-	कोई निविदादर उपलब्ध नहीं	70,35,000/-	70,35,000/-

(घ) भू-नीति दिशानिर्देश, के खंड- 13 (ख) के अनुसार, दरसूची का निर्धारण भू-नीति दिशानिर्देश के खंड-13 (क) में निर्धारित विभिन्न मूल्यों में से अधिकतम मूल्य के आधार

पर किया जाना चाहिए। इस प्रकार, परामर्शदाता ने विभिन्न मूल्यों में से उच्चतम मूल्य अर्थात् 70,35,000/- रु. प्रति एकड़ को दर सूची के निर्धारित के प्रयोजन से भूमि मूल्य के रूप में लिया था।

- (ड) मूल्यांकन ने दर सूची के निर्धारण के लिए खंड 13 (ख) के अनुसार 6% आय को भी लिया है। तदनुसार, मूल्यांकन द्वारा किराये की दर 869.19 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित की है।
- (vii) पांसकुरा की मौजूदा दर सूची की समीक्षा, एचडीसी की भू-आवंटन समिति (एलएसी) के समक्ष रखी गई थी। एलएसी ने -
 - (क) पांसकुरा स्थित केओपीटी की भूमि के लिए मैसर्स कॉलियर्स इंटरनैशनल (इंडिया) प्रापर्टी सर्विसज़ प्राइवेट लिमिटेड द्वारा प्रस्तुत ताज़ा मूल्यांकन रिपोर्ट को स्वीकार किया।
 - (ख) पांसकुरा स्थित केओपीटी की भूमि के लिए 869.19 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की संशोधित किराया दर को अनुमोदित कर दिया।
 - (ग) 869.19 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की संशोधित किराया दर को न्यासी मंडल से अनुमोदन के पश्चात् प्राधिकरण का अनुमोदन चाहा।
- (viii) एलएसी की संस्तुतियों को 28.06.2018 को न्यासी मंडल के समक्ष रखा गया था। केओपीटी के न्यासी मंडल ने संकल्प संख्या आर/76/एचडीसी/एडमिन/3/06/2018 के द्वारा ताज़ा मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर पांसकुरा स्थित भूमि के किराये की संशोधित दर के प्रस्तावों अनुमोदित किया।

3.2. एलएसी द्वारा की गई संस्तुतियां और विषयक प्रस्ताव का अनुमोदन करने वाले बोर्ड के संकल्प को केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया है।

3.3. तदनुसार, केओपीटी ने पांसकुरा स्थित केओपीटी की भूमि की 1254.72 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की मौजूदा किराया दर को घटा कर 869.19 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की संशोधित किराया दर को अनुमोदिन करने का अनुरोध किया है।

3.4. पांसकुरा भूमि के मूल्यांकन और किराया दर जैसा केओपीटी के प्रस्ताव के साथ संलग्न दस्तावेज़ों से देखा जा सकता है, का परिकलन नीचे दिया जाता है:-

भूमि के मूल्यांकन परिकलन

लेन-देन लिस्टिंग	विषयक संपत्ति	तुलनात्मक – 1	तुलनात्मक – 2	तुलनात्मक – 3
स्थिति	लागू नहीं	लेन-देन किया गया	लेन-देन किया गया	लेन-देन किया गया
कोलकाता में अवस्थिति	जे.एन.संख्या 206, मौजा-केदारपुर, जे.एल.संख्या 208, मौजा-उत्तर चंचियारा, जे.एल. संख्या 209, मौजा दक्षिणी चंचियारा थाना-पासकुरा जिला पूरब मिदनापुर	जिला- पूरब मिदनापुर थाना-पासकुरा, मौजा दक्षिण चंचियारा ग्राम पंचायत: प्रतापपुर-1, प्लॉट नं. 00319/0000 खाता संख्या. 00358/00	जिला- पूरब मिदनापुर थाना-पासकुरा, मौजा उत्तर चंचियारा ग्राम पंचायत: प्रतापपुर-1, प्लॉट नं. 00881/0000. खाता सं. 00465/01	जिला- पूरब मिदनापुर थाना-पासकुरा, मौजा केदारपुर, ग्राम पंचायत: प्रतापपुर-1, प्लॉट नं. 00509/0000. खाता सं. 00202/01
विषयक स्थल से दूरी (कि.मी.)	लागू नहीं	1.5	1.5	1.5
भूमि का क्षेत्रफल (दशमलव)	3250.00	5.00	1	1
मौजूदा भू-प्रयोग	औद्योगिकी समवर्गी	रिहायशी (बास्तु)	रिहायशी (बास्तु)	रिहायशी (बास्तु)
पहुंच मार्ग चौड़ाई (फुट)	10	12	12	12
संपत्ति का सामने का हिस्सा (फुट)	0	10	10	10
वर्तमान स्थिति	खाली	खाली	खाली	खाली
कुल लेन-देन की गई/मांगी गई कीमत (रु. में प्रति दशमलव)	लागू नहीं	70000	66000	70000
कुल लेन-देन की गई/मांगी गई कीमत (रु. में प्रति एकड़)	लागू नहीं	7000000	6600000	7000000
समायोजन				
लिस्टिंग छूट		0.00%	0.00%	0.00%
समय		0.00%	1.00%	1.50%
आकार		-2.00%	-2.00%	-2.00%
स्थान व पहुंच		-7.00%	-7.00%	-7.00%
रेलवे साइडिंग		30.00%	30.00%	30.00%
भू प्रयोग		-7.00%	-7.00%	-7.00%
मालिकाना		-15.00%	-15.00%	-15.00%

कुल समायोजन		-1.00%	0.00%	0.50%
समायोजित इकाई दर (रु. प्रति कट्टाह)		69.300	66.000	70.350

मासिक किराये के लिए परिकलन

आकलित भूमि मूल्य (रु. में/ दशमलब)	आकलित भूमि मूल्य (रु. में/ 100 वर्ग मीटर)	सुविचारित वार्षिक आय	वार्षिक किराया	मासिक किराया
70,350	173841	6%	10430	869

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, केओपीटी के 24 जुलाई, 2018 के प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों, पट्टाधारकों के साथ-साथ वाणिज्य मंडल को भी हमारे 24 अगस्त, 2018 और बाद में 4 सितंबर, 2018 (केओपीटी द्वारा दी गई सूची के अनुसार) के पत्र के द्वारा उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई। केवल एक प्रयोक्ता यानी वीरप्रभु मार्केटिंग लिमिटेड (वीएमएल) ने 10 अगस्त, 2018 के अपने पत्र के द्वारा अपनी टिप्पणियां भेजी हैं। उक्त टिप्पणियां फीड बैक सूचना के रूप में केओपीटी को भेजी गई थीं। केओपीटी ने 9 अक्टूबर, 2018 के ई-मेल के द्वारा उसका उत्तर दिया।

5. हमारे अनुरोध पर, केओपीटी ने 11 अक्टूबर, 2018 के ई-मेल द्वारा यह सूचित किया कि पांसकुरा स्थित केओपीटी की भूमि के किराये की प्रस्तावित संशोधित दर की वैधता अवधि को कोलकाता और हल्दिया स्थिति केओपीटी की भूमि और भवनों की मौजूदा किराया अनुसूची की वैधता के साथ सह-समाप्य रखी जा सकती है।

6. संदर्भाधीन मामले में 1 नवंबर, 2018 को केओपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में, केओपीटी ने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया। संयुक्त सुनवाई में केओपीटी और अन्य प्रयोक्ता/प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

7.1. संयुक्त सुनवाई के दौरान, प्रयोक्ताओं में से एक नामतः वीरप्रभु मार्केटिंग लिमिटेड (वीएमएल) ने केओपीटी की पांसकुरा स्थित भूमि के बारे में निर्धारित दिये जाने वाले किराये के समर्थन में दस्तावेज़ प्रस्तुत करना स्वीकार किया और जिसके आधार पर केओपीटी पांसकुरा स्थित भूमि के किराये की समीक्षा कर सकता है, यदि पत्तन ऐसी वांछा रखता है। तदनुसार, हमारे 12 नवंबर, 2018 के पत्र के द्वारा केओपीटी से अनुरोध किया गया था। कि यदि यह चाहेंगे तो अपने प्रस्ताव की समीक्षा कर सकते हैं। वीएमएल को भी हमारे 12 नवंबर, 2018 के पत्र के द्वारा केओपीटी को वांछित दस्तावेज़ भेजने का अनुरोध किया गया।

7.2. एक और प्रयोक्ता नामतः वेस्ट बंगाल लाजिस्टिक्स प्राइवेट लिमिटेड (डब्ल्यूबीएल) ने 26 नवंबर, 2018 के अपने ई-मेल के द्वारा बताया कि उन्होंने पांसकुरा में निर्मित की जाने वाली परियोजना के औचित्य के साथ एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। तथापि, डब्ल्यूबीएल ने प्रस्ताव की प्रति प्राधिकरण को नहीं दी है। केओपीटी की सूचना के लिए 28 नवंबर, 2018 के अपने पत्र के साथ डब्ल्यूबीएल के 26 नवंबर, 2018 के ई-मेल की प्रति भेजी गई है।

7.3. 28 नवंबर 2018, 31 दिसंबर, 2018 और 28 जनवरी 2019 के अनुस्मारकों के पश्चात् केओपीटी ने 13 मार्च 2019 के अपने पत्र के द्वारा उत्तर भेजा। केओपीटी का उत्तर इस प्रकार है:

- (i) 1.11.2018 को आयोजित संयुक्त सुनवाई के दौरान, यह निर्णय लिया गया था कि एक प्रयोक्ता नामतः वीरप्रभु मार्केटिंग लिमिटेड (वीएमएल) द्वारा भेजे जाने वाले दस्तावेजों के आधार पर केओपीटी पांसकुरा स्थित भूमि के किरायों की समीक्षा करेगा। इस संबंध में वीएमएल को आवश्यक दस्तावेज भेजने का अनुरोध किया गया। तथापि, प्रत्यायन के बावजूद भी केओपीटी को और कोई दस्तावेज प्राप्त नहीं हुआ है।
- (ii) जहां तक डब्ल्यूबीएल का संबंध है, यह बताया जाता है कि, डब्ल्यूबीएल ने एक विशिष्ट परियोजना की व्यवहार्यता के आधार पर, जो परियोजना से परियोजना भिन्न हो सकती है, 99 वर्ष के पट्टे के लिए मालिकाना मोड पर किराये की कम दर का प्रस्ताव किया है। इस प्रकार, डब्ल्यूबीएल द्वारा दिया गया औचित्य भू-नीति दिशानिर्देशों में दिये गए मूल्यांकन प्रतिमानों के अनुरूप नहीं हैं। अतः उनके तर्क स्वीकार नहीं किये जा सकते।

8. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए मतों का सार उनको पृथक् रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

9. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:

- (i) प्राधिकरण ने 29 मार्च, 2017 के अपने आदेश संख्या टीएएमपी/62/2016-केओपीटी द्वारा कोलकाता और हल्दिया स्थिति भूमि और भवनों की दरसूची का अनुमोदन किया था। दर सूची पूर्वापेक्षी प्रभार 7 अप्रैल 2016 से 5 वर्ष के लिए प्रभावी हुई थी यानी 6 अप्रैल, 2021 तक। हल्दिया गोदी परिसर स्थित केओपीटी के भूमि और भवनों की अनुमोदित किराया अनुसूची में पांसकुरा के लिए किराया भी शामिल है।
- (ii) वर्ष 2017 में पांसकुरा के लिए मासिक किराया निर्धारित करते समय, केओपीटी द्वारा पांसकुरा स्थित भूमि का बाजार मूल्य के बाजार मूल्य 2414/- रु. प्रति वर्ग मीटर सुविचार में किया गया था, जो उस समय मूल्यांकक द्वारा भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित था। भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया पर सुविचार करते हुए, केओपीटी द्वारा पांसकुरा क्षेत्र के लिए 1206/- रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित किया गया था। यह बताया गया था कि उक्त किराया 2% प्रति वर्ष के वार्षिक सूचकांकन के अधीन होगा और इस प्रकार 06 अप्रैल 2018 को पांसकुरा का संवर्धित किराया 1254.72 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह सूचित किया गया है।

- (iii) एक कानूनी मामले को देखते हुए, पांसकुरा स्थित केओपीटी भूमि माननीय जिला न्यायालय, तामलुक की अभिरक्षा में काफी लंबे समय से थी और इस केओपीटी को सितंबर, 2017 में हस्तांतरित किया गया। पांसकुरा क्षेत्र अत्यधिक अतिक्रमण प्रधान क्षेत्र है। पांसकुरा क्षेत्र एचडी से लगभग 70 कि.मी. दूर है। इसलिए केओपीटी के लिए इस क्षेत्र की नियमित रूप से निगरानी करना काफी कठिन होता है। जब केओपीटी ने दीर्घकालीन आधार पर पांसकुरा की 32.5 एकड़ भूमि को आबंटित करने का प्रयास किया तो यह निष्फल रहा क्योंकि कोई बोली प्राप्त नहीं हुई। इस स्थिति को देखते हुए, केओपीटी ने वर्ष 2017 में निर्धारित पांसकुरा क्षेत्र के किरायों को घटाये जाने की जरूरत को महसूस किया।
- (iv) पांसकुरा क्षेत्र के पट्टा किरायों की समीक्षा के उद्देश्य से, केओपीटी ने एक मूल्यांकक की नियुक्ति की जिसने पांसकुरा स्थित भूमि का फिर से मूल्यांकन किया और पांसकुरा की भूमि का संशोधित किराया निकाला।
- (v) केओपीटी ने पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू-आबंटन समिति का गठन किया। इस समिति के अन्य सदस्य वित्त, यातायात, और एमएंडएस विभागों के अध्यक्ष तथा संपदा विभाग से एक प्रतिनिधि थे।
- (vi) जैसा एलएसी की रिपोर्ट से देखा जा सकता है, एलएसी ने यह संज्ञान लिया कि वर्ष 2017 में नियत पांसकुरा क्षेत्र का 1206/- रु. प्रति 100 वर्ग मीटर किराया भी उस समय एक मूल्यांकक ने ही निकाला था जो तब बाजार मूल्य आधारित था जो उसने पांसकुरा रेलवे स्टेशन के निकट विकसित जोनों और नोडों के भीतर स्थिति विभिन्न तुलनात्मक क्षेत्रों को सुविचार में लेकर निकाला था। तथापि, पांसकुरा स्थित विषयक भूमि पांसकुरा रेलवे स्टेशन से दूर है और पर्याप्त मार्ग अथवा पहुंच की भी कमी है, और कम विकसित होने में स्थित है। इसके अतिरिक्त, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में बताया है कि भावी बोली लगाने वालों से प्रतिक्रिया का असफल होना पांसकुरा क्षेत्र का किराया बाजार के साथ मेल नहीं खा रहा है और अधिक भी है तथा अतिक्रमण का मुद्दा भी है जो पांसकुरा स्थित भूमि का विपणनता को कम करने के लिए जिम्मेदार है।
- (vii) (क) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की जाती है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश में उल्लेखित खंड के अनुसार भूमि आबंटन समिति (एलएसी) सामान्यतः उसमें वर्णित कारकों को सर्वाधिक महत्व देती है, जो इस प्रकार है- (1) यदि उस क्षेत्र में सामान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए राज्य सरकार द्वारा पहले से अनुमानित भूमि मूल्य उपलब्ध हो, (2) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ, पत्तन के आस-पास के क्षेत्रों में अंतिम तीन वर्षों में पंजीकृत की गई वास्तविक प्रासंगिक सौंदो की उच्चतम दर, (3) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के सौंदे के लिए पत्तन भूमि की सबसे ज्यादा स्वीकृत निविदा और नीलामी की दर, (4) उद्देश्यों की पूर्ति के लिए पोर्ट द्वारा

नियुक्त एक सम्मत मूल्य निर्धारक के द्वारा प्रचालित दर (5) तथा पत्तन द्वारा प्रांसगिक समझे जाने वाले अन्य कारका 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश वह अपेक्षा करते हैं कि यदि एलएसी इन दिए गए अधिकतम कारकों का चयन नहीं करती है तो इसके लिए उन्हें कारणों को भी दर्ज करना होगा।

(ख) इस संबंध में, एलएसी ने मूल्यांकक की रिपोर्ट से यह देखा है कि पश्चिमी बंगाल सरकार के वित्त विभाग के अंतर्गत पंजीकरण और स्टॉप राजस्व निदेशालय के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य 63 लाख रु. प्रति एकड़ है। पिछले 10 वर्षों में कोई सफल निविदा-सह-बोली नहीं लगी है। पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक लेन-देन की उच्चतम दर 70 लाख रु. प्रति एकड़ है। मूल्यांकक ने बाजार मूल्य निकालने के लिए आस-पास में हुए लेन-देन की बिक्री की अधिकतम दर पर सुविचार किया और तत्पश्चात उसने मूल्य क्षेत्र और तुलनात्मक क्षेत्रों के बीच असंगतियों को दूर करने के लिए प्रीमियम/डिस्काउंट कारकों को लागू किया और तब पांसकुरा क्षेत्र का मौजूदा मूल्य 70.35 लाख रु. प्रति एकड़ निकाला है। तत्पश्चात्, मूल्यांकक ने अपनी रिपोर्ट में मूल्यांकक ने पांसकुरा क्षेत्र में लिए 90.35 लाख रु. प्रति एकड़ बाजार मूल्य की संस्तुति की, जो इस प्रकार निर्धारित भूमि के बाजार मूल्यों में से उच्चतम है, जैसा ऊपर चर्चा की गई है।

(ग) दिशानिर्देश के खंड 13 (ख) में विनिर्दिष्ट किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य के प्रतिशत रूप में निर्धारित की जाएगी और कि प्रतिशत पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किए जाने वाले से 6 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए। केडीएम तथा एचडीसी में भूमियों के लिए भूमि के डिराइव किए गए बाजार मूल्य के आधार पर केडीएस तथा एचडीसी में भूमियों के लिए वार्षिक पट्टा किराये के अनुसार आरक्षित कीमत ऐसे डिराइव किए गए केडीएस तथा एचडीसी की भूमि के बाजार मूल्य के 8 प्रतिशत पर मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशासित किया गया है। पांसकुरा में भूमि का बाजार मूल्य 70.35 लाख रु. प्रति एकड़ के उच्चतम मूल्य के आधार पर, पांसकुरा क्षेत्र के लिए वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पांसकुरा क्षेत्र में भूमि का इस प्रकार निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर संस्तुति करते हुए 869.19 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह रखी है।

(घ) अतः उक्त स्थिति के आधार पर, एलएसी ने मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट में अंतर्विष्ट संस्तुतियों का स्वीकार किया। दूसरे शब्दों में, पांसकुरा क्षेत्र में भूमि का बाजार मूल्य के साथ-साथ पांसकुश क्षेत्र में भूमि के वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य, मूल्यांकक द्वारा जैसी निकाला गया है, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में संस्तुत किया है।

(viii) जैसा पहले चर्चा की गई है, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में यह अवलोकित किया है कि वर्ष 2017 में मूल्यांकक द्वारा पांसकुरा क्षेत्र का बाजार मूल्य पांसकुरा रेलवे स्टेशन के आस-पास की विकसित

जोनों और नाडों को सुविचार में लेने के पश्चात् आकलित किया गया था जबकि पांसकुरा स्थित केओपीटी की विषयक भूमि तक पांसकुश रेलवे स्टेशन से उपयुक्त पहुंच मार्ग व सुलभता नहीं है और कम विकसित जोन में स्थित है। भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण के लिए आस-पास में क्षेत्र में उपयुक्त प्रतिदर्श तथा तुलनात्मक सुविधाओं पर विचार करना वांछनीय होता है। 2017 में किये गए मूल्यांकन में, मूल्यांकक ने इस पहलु को अनदेखा कर दिया प्रतीत होता है। यह भी एक तथ्य है कि पांसकुरा में भूमि के दीर्घकालीन पट्टे के लिए कोई बोली लगाने वाला ही नहीं आता, जिससे केओपीटी की भूमियों और भवनों की मौजूदा किराया अनुसूची के रहते पांसकुरा भूमि के मूल्यांकन की समीक्षा किये जाने की जरूरत है।

उक्त संशोधित मूल्यांकन का प्रभाव यह है कि मई 2018 को पांसकुरा भूमि के 1254.72 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह के संवर्धित किराये के प्रति 30 मई 2018 को संशोधित किराया 869.19 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह निकलता है जो मई 2018 को निर्धारित किराये से लगभग 31% कम है। यह भी 869.19 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह का प्रस्तावित किराया भी उस किराये से कम है जो 2011 में 1042/- रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित किया गया था।

फिर भी, पत्तन द्वारा प्रस्तुत दलीलों के आधार पर और यह कि एलएसी ने मूल्यांकक द्वारा यथानिर्धारित पांसकुरा क्षेत्र के लिए भूमि के संशोधित बाज़ार मूल्य (कारकों के अनुसार मूल्यांकित भूमि के बाजार मूल्य में से अधिकतम) की संस्तुति की है और चूंकि एलएसी की संस्तुति को केओपीटी के न्यासी ने अनुमोदित कर दिया है, यह प्राधिकरण पांसकुरा भूमि के लिए निर्धारित कम किराये के 869.19 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह के पत्तन के प्रस्ताव को अनुमोदित करने को प्रवृत्त है।

- (ix) यद्यपि प्रयोक्ताओं नामतः वीरप्रभु मार्केटिंग लिमिटेड (वीएमएल) और वेस्ट बंगाल लॉजिस्टिक्स प्राइवेट" (डब्ल्यूबीएल) ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित किरायों की समीक्षा का अनुरोध किया है और उनके द्वारा यथाप्रस्तावित किरायों के समर्थन में गणना प्रस्तुत करना भी स्वीकार कर लिया था, केओपीटी सूचित किया है कि उन्हें वीएमएल से ऐसी कोई संसूचना काफी समय बीत जाने पर भी प्राप्त नहीं हुई है। डब्ल्यूबीएल का किराये की कम दर का प्रस्ताव मालिकाना आधार पर 99 वर्ष के पट्टे का था जिसकी केओपीटी ने संस्तुति नहीं की है।
- (x) भूमि का मूल्यांकन 30 मई 2018 को है। केओपीटी का प्रस्ताव दर का 1254.72 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह से घटा कर 869.19 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह करने का है। 1254.72 रु. की दर मई 2018 की संवर्धित दर है। ऐसा है तो, पांसकुरा क्षेत्र का संशोधित किराया 30 मई 2018 से प्रभावी समझा जायेगा और इसकी वैधता हल्दिया और कोलकाता स्थित केओपीटी की भूमियों और भवनों की मौजूदा किराया अनुसूची के साथ सह-समाप्य होगी यानी 6 अप्रैल 2021. 2% की वार्षिक वृद्धि 869.19 रु. की लागू दर पर 30 मई 2018 से एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् लागू किया जायेगा।

10.1. परिणाम में, और ऊपर दिये गए कारणों तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, मौजूदा अनुलग्नक- VII – की क्रम संख्या 12 हल्दिया गोदी परिसर (एचडीसी) की भूमि का किराया को निम्नलिखित से प्रतिस्थापित किया जाए:

(रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह)

क्र.सं.	भूमि की स्थिति और विवरण	किराया
12	पांसकुरा	869.19

10.2. वर्ष 2017 में अनुमोदित किराया अनुसूची का भाग बने अन्य निबंधन और शर्तें, पांसकुरा क्षेत्र की संशोधित दर को भी शासित करना जारी रखेंगी।

10.3. पांसकुरा क्षेत्र का संशोधित किराया 30 मई 2018 से प्रभावी समझा जायेगा और इसकी वैधता हल्दिया और कोलकाता स्थित केओपीटी की भूमियों और भवनों की मौजूदा किराया अनुसूची के साथ सह-समाप्य होगी यानी 6 अप्रैल 2021. दिया गया अनुमोदन उसके पश्चात् स्वतः व्यपगत हो जायेगा जब तक कि उसका इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से विस्तार नहीं कर दिया जाता।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./87/19]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 8th May, 2019

No. TAMP/59/2018-KOPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for review of rate of rent of KOPT's land at Panskura, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/59/2018-KOPT

Kolkata Port Trust

Applicant

QUORUM

(i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)

(ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 29th day of March 2019)

This case relates to a proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for review of rate of rent of KOPT's land at Panskura.

2.1. This Authority vide its Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017 had approved Schedule of Rent (SOR) for Land and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia. This Order was notified in the Gazette of India on 31 May 2017 vide Gazette No. 224. The SOR came into effect retrospectively from 7 April 2016 and is valid for a period of 5 years i.e. upto 6 April 2021.

2.2. The Rent Schedule for the lands and buildings of KOPT at Haldia, interalia, prescribed rentals for land at Panskura at Haldia Dock Complex (HDC) at ₹.1206/- per 100 sq. mtrs. per month. The approved rental is subject to an annual indexation of 2% per annum. The escalated rent is reported to be at ₹ 1254.72 per 100 sq. mtrs. per month as on 6 April 2018. It will be ₹. 1279.81 per 100 sq. mtrs. per month as on 6 April 2019.

3.1. In this backdrop, the KOPT vide its letter no. Ad/E/T/Law/Panskura/2017/2550 dated 24 July 2018 has filed a proposal to reduce the rent of land at Panskura to ₹ 869.19 per 100 sq. mtrs. per month. The main points made by KOPT in its proposal dated 24 July 2018 are summarized below:

- (i) The KOPT land at Panskura was under the custodianship of Hon'ble District Court, Tamruk, in pursuance of a legal case for a long period of time. The Hon'ble Court had handed over the land to HDC after removing encroachment with the assistance of local police on 3.9.2017.
- (ii) Thereafter, the HDC had invited tender for leasing of 32.5 acres of land at Panskura twice in 2017. In both occasions, the reserve rate of upfront rent was fixed on the basis of the rate notified by TAMP. However, no bids were received by HDC. There was no participant in the pre-bid meeting also. Therefore, the land could not be allotted by HDC.
- (iii) Further, Panskura is highly encroachment prone and is located about 70 km away from HDC and it is difficult to carry out regular monitoring of the area. Private guards have been deployed to keep the area encroachment free. Therefore, there is a need for allotting this land on long term lease.
- (iv) The current rent of land at Panskura is ₹. 1254.72 per 100 sq. mtrs. per month which is higher than the land rent of ₹. 1123.63 per 100 sq. mtrs. per month of the industrial land of HDC at Haldia. Moreover, industrial zone of HDC is having good connectivity of rail, road and water than land located at Panskura. Therefore, it has been decided that the rate of rent for the land at Panskura fixed in the recent past with approval of TAMP after carrying out due valuation, needs to be reviewed.
- (v) HDC had also appointed Valuer i.e M/s Colliers International (India) Property Services Pvt Ltd who had carried out review of the current SOR of Panskura land, to carry out fresh valuation of Panskura land. The Valuer has submitted Valuation Report for the KOPT land at Panskura. [The Valuation Report submitted by Valuer is furnished by KOPT.]
- (vi) As per proceedings of the Land Allotment Committee Meeting held on 25 June 2018,
 - (a) M/s. Colliers International (India) Property Services Pvt. Ltd., the Valuer engaged by HDC while reviewing the prevailing rate of rent notified by TAMP vide G. No. 224 dated 31st May 2017 for the subject 32.5 acres of land at Panskura has submitted following :-
 - (i) They had derived the rate of rent of ₹.1206/- per 100 sq. mtrs. per month in respect of the subject land considering various comparables mostly located within developed zones of node near to Panskura Railway Station. However, the land lacks proper approach and accessibility from Panskura Railway Station and is located in substantially less developed zone.
 - (ii) Further, HDC had conducted tender-cum-auction, twice in recent past for the said land parcel. However in both the cases, HDC have failed to get response from the potential buyers. The relevant reasons would be the rate of rent which appears to be not consistent with the market and seems to be higher side. Moreover, the land has encroachment issue which eventually reduces

the marketability further. In the above premise, they have carried out fresh valuation of the subject land.

- (iii) The location of the subject land has been assessed in detail and analysis of various aspects like location, approach road and accessibility, availability of public transport facility, surrounding development profile, current status & encroachment size etc., has been carried out. Though the subject land is located nearly 2 Km away from Panskura Railway Station, the surrounding area adjacent to it are sparsely developed with very inadequate accessibility and limited connectivity through public transport facilities. After reviewing these aspects, the Valuer has analyzed the market transaction evidences of similar profiled area and mostly from the mouzas wherein the subject land is located to determine the fair market value.

- (b) The Valuer has ascertained/ amended the value of the land, in compliance with Land Policy Guidelines 2014 as amended in 2015:-

- (i) No State Govt. Ready Reckoner is available in West Bengal. However, Directorate of Registration & Stamp Revenue under Finance Department of West Bengal has recently implemented online portal of market value of property for assessment of stamp duty and registration fees, which has been considered as Govt. guidelines value.
- (ii) Actual land transaction instances registered in Panskura Sub-registry Office (SRO) in the vicinity of the subject property in recent times have been collected.
- (iii) In absence of tender-cum-auction rate at Panskura the assessment of valuation on this parameter could not be done by the Valuer.
- (iv) Estimation of the market value of the land by the valuer through Direct Comparison Approach and adjustment factors.

The detailed analysis in this regard are mentioned in the Valuation Report submitted by the Valuer.

- (c) The Valuer has assessed different value of the KOPT land at Panskura on the basis of different parameters mentioned in the Land Policy Guidelines, the details of which are given in the table below:

Description of land	Highest Land Value as per Directorate of Registration and Stamp Revenue (in INR /acre)	Land value as per highest rate of actual transactions registered in last three years in the vicinity areas of the KOPT land at Panskura (in INR / acre)	Land value as per Highest Tender rate per acre	Land value estimated by Valuer (in INR/ acre)	Suggested land value (In INR / acre)
KOPT land msg about 32.50 acres at Panskura	63,00,000/-	70,00,000/-	No tender rates are available	70,35,000/-	70,35,000/-

- (d) As per Clause- 13(b) of the Land Policy Guidelines, the SOR is to be fixed on the basis of the highest value from amongst the different values to be assessed on the basis of the different parameters prescribed at Clause -13(a) of the Land Policy Guidelines. As such, the consultant had taken the highest of the different values i.e. ₹.70,35,000/- per acre as the land value for the purpose of assessing the SOR.
- (e) The valuer has taken 6% yield as per clause -13(b) to assess the SOR. The rate of rent has accordingly, been assessed to be ₹. 869.19/- per 100 sq. mtrs. Per month by the Valuer.
- (vii) The review of the current SOR of Panskura was placed before the Land Allotment Committee (LAC) of HDC. The LAC has -
- (a) Accepted the fresh Valuation Report submitted by M/s Colliers International (India) Property Services Pvt Ltd for the KOPT land at Panskura.
- (b) Approved the proposed revised rate of rent of ₹. 869.19 per 100 sq. mtr. Per month for KOPT land at Panskura.
- (c) Sought approval of TAMP, after approval by the Board of Trustees of the revised rate of ₹. 869.19 per 100 sq. mtr. Per month.
- (viii) The recommendation made by LAC was placed before the Board of Trustees on 28.06.2018. The Board of Trustees of KOPT vide Resolution no. R/76/HDC/ADMN/3/06/2018 has approved the proposal of revised rate of rent of land at Panskura based on the fresh valuation Report.

3.2. The recommendation made by LAC and Board Resolution approving the subject proposal are furnished by KOPT.

3.3. Accordingly, the KOPT has requested to approve the revision of the rate of rent for the KOPT land at Panskura to ₹. 869.19/- per 100 sq. mtr. per month from current rate of rent of ₹. 1254.72/- per 100 sq. mtr. per month and to notify the same appropriately.

3.4. The calculation for valuation of Panskura land and the rate of rental as seen from the documents attached with their proposal of KOPT are given below:

Calculation for Valuation of Land

<u>Transaction /Listing</u>	<u>Subject Property</u>	<u>Comparable – 1</u>	<u>Comparable – 2</u>	<u>Comparable – 3</u>
<u>Status</u>	<u>NA</u>	<u>Transacted</u>	<u>Transacted</u>	<u>Transacted</u>
Location in Kolkata	J.L No. 206, Mouza- Kedarpur, J.L. No. 208, Mouza- Ulter Chanchiara. J.L. No. 209, Mouza Dakshin Chanchiara. P.S. Panshkura. District- Purba Medinipur	District-Purba Mindapore. P.S. Panskura, Mouza-Dakshin Chanchiara, Gram Panchyat: Pratappur-I, Plot No. 00319/0000. Khaitan No. 00358/00	District – Purba Mindnapore, P.S. Panskura, Mouza-Uttar Chanchiara. Gram Panchayat Pratrappur-I, Plot No. 00881/0000. Khaitan No. 00465/01	District – Purba Mindnapore, P.S. Panskura, Mouza- Kedarpur, Gram Panchayat Pratrappur-I, Plot No. ` 00509/0000. Khaitan No. 00202/01
Distance from subject site (Km.)	NA	1.5	1.5	1.5

Land Area (Decimal)	3250.00	5.00	1	1
Current Land Use	Industrial Allied	Residential (Bastu)	Residential (Bastu)	Residential (Bastu)
Access Road Width (ft)	10	12	12	12
Front of the Property (ft)	0	10	10	10
Current Status	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant
Total Transacted/ Asking Price (INR per Decimal)	NA	70000	66000	70000
Total Transacted/ Asking Price (INR per Acre)	NA	7000000	6600000	7000000
Adjustment				
Listing Discount		0.00%	0.00%	0.00%
Time		0.00%	1.00%	1.50%
Size		-2.00%	-2.00%	-2.00%
Location & Access		-7.00%	-7.00%	-7.00%
Railway Siding		30.00%	30.00%	30.00%
Land Use		-7.00%	-7.00%	-7.00%
Ownership		-15.00%	-15.00%	-15.00%
Total Adjustment		-1.00%	0.00%	0.50%
Adjusted Unit Rates (INR per Cottah)		69.300	66.000	70.350

Calculation for Monthly Rent

Estimated Land Value (in INR/Decimal)	Estimated Land Value (in INR/100 Sq. mt)	Considered Annual Yield	Annual Rent	Monthly Rent
70,350	173841	6%	10430	869

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the KOPT proposal dated 24 July 2018 was forwarded to the concerned users/ user organizations, lessees as well as some Chambers of Commerce vide our letter dated 24 August 2018 and subsequent letter dated 4 September 2018, (as per the list furnished by KOPT) seeking their comments. Only one user i.e. Veerprabhu Marketing Ltd (VML) has furnished its comments vide its letter dated 10 August 2018. The said comments was forwarded to KOPT as feedback information. The KOPT vide its email dated 9 October 2018 has responded.

5. At our request, the KOPT vide its email dated 11 October 2018 has stated that the validity period of the proposed revised rate of rent for KOPT land at Panskura may be kept co-terminus with the validity of the existing Schedule of Rent of KOPT's land and building at Kolkata and Haldia i.e. 06.04.2021.

6. A joint hearing on the case in reference was held on 1 November 2018 at the KOPT premises. At the joint hearing, the KOPT made a Power Point presentation of the proposal. The KOPT and other users / user organisations have made their submissions at the joint hearing.

7.1. During the joint hearing, one of the users viz. Veerprabhu Marketing Ltd (VML) had agreed to furnish documents in support of the rental to be prescribed in respect of land at Panskura to Kolkata Port Trust (KOPT) and based on which the KOPT was to review the rental for the land at Panskura, if the port so desired. Accordingly, the KOPT was requested vide our letter dated 12 November 2018 to review its proposal, if it so desires. The VML was also requested vide our letter dated 12 November 2018 to furnish the requisite documents to KOPT.

7.2. Another user viz. West Bengal Logistics Private Ltd (WBL) vide its email dated 26 November 2018 has stated that they have submitted the proposal to KOPT alongwith the justification for the

project to be built in Panskura. However, WBL has not submitted the copy of the proposal to this Authority. The copy of the WBL's email dated 26 November 2018 was forwarded to KOPT vide our letter dated 28 November 2018 for KOPT's information.

7.3. After reminders dated 28 November 2018, 31 December 2018 and 28 January 2019, the KOPT has responded vide its letter dated 13 March 2019. The response of KOPT is as follows:

- (i) During the joint hearing held on 1.11.2018, it was resolved that based on the documents to be furnished by one of the user organization i.e. Veerprabhu Marketing Ltd (VML), KOPT will review the rental of the land at Panskura. VML was requested to furnish the necessary documents to KOPT in this regard. However, despite persuasions, KOPT has not received any further documents from the VML.
- (ii) With regard to WBL, it is to state that WBL have proposed a lower rate of rent at Panskura on ownership mode for 99 years lease on the basis of viability of a specific project which may vary from project to project. As such, the justification given by WBL does not conform to the parameter of valuation provided in the Land Policy Guidelines. As such, their contention may not be acceded to.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The existing Rent Schedule for the Land and Buildings of Kolkata Port Trust (KOPT) at Kolkata and Haldia was last approved by this Authority vide its Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 27 March 2017 for a period of five years. The Rent Schedule has come into effect from 07 April 2016 and is valid for a period of five years upto 06 April 2021. The approved Rent Schedule for the land and buildings of KOPT at Haldia includes rental for the Panskura area.
- (ii) While fixing the monthly rentals for the Panskura area in the year 2017, the market value of the land for the Panskura area was considered by the KOPT at ₹ 2414/- per sq.m., based on the market value of the land as assessed by the Valuer then. Considering lease rentals at 6% of the market value of the land, the rental for the Panskura area was determined by KOPT at ₹ 1206/- per 100 sq.m. per month. Given that the said rental is subject to an annual indexation of 2% per annum, the escalated rent of Panskura is reported at ₹ 1254.72 per 100 sq. mtrs. per month as on 6 April 2018.
- (iii) In view of a legal case, the KOPT land at Panskura was under the custodianship of Hon'ble District Court of Tamluk, for a long period of time and it is reported to have been handed over to KOPT in September 2017. The Panskura area is reported to be highly encroachment prone. The Panskura area is located about 70 km away from HDC, making it difficult for the KOPT to carry out regular monitoring of the area. When the KOPT made attempts to allot 32.5 acres of land at Panskura on a long term lease basis, the attempts are reported to have turned futile, as no bids were received. In view of this position, the KOPT has felt the need to review the rentals downward for the Panskura area fixed in the year 2017.
- (iv) In order to review the lease rental of Panskura area, the KOPT has engaged a Valuer to carry out a fresh valuation of land at Panskura and determine the revised rental for the land at Panskura.

- (v) The KOPT is seen to have constituted a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Deputy Chairman of the port and comprising of Heads of Departments of Finance, Traffic and M&S and a representative from the Estate department.
- (vi) As seen from the Report of the LAC, the LAC has noted that the rental of ₹ 1206/- per 100 sq.m for the Panskura area fixed in the year 2017 had been derived by the Valuer based on the market value of the land assessed then, considering various comparable areas mostly located within developed zones or node near to Panskura Railway station. However, the subject land of KOPT at Panskura lacks proper approach and accessibility from Panskura railway station and is located in a substantially less developed zone. Further, the LAC in its Report has attributed the failure to get response from the potential bidders, being that the rent for the Panskura area being not consistent with the market and being on a higher side and the encroachment issue reducing the marketability of the land at Panskura.
- (vii) (a) Para 13(a) of the amended Land policy guidelines prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b) In this connection, the LAC has observed from the Valuer's Report that as per the Directorate of Registration and Stamp Revenue under Finance Department of West Bengal, the market value of the land is ₹ 63 lakhs per acre. No successful tender-cum-auction has taken place during the past ten years. The highest rate of actual transactions registered in the past three years is reported at ₹ 70 lakhs per acre. The Valuer has considered the highest sale transaction rate in the vicinity for arriving at the market value and thereafter applied premium/ discount factors to remove inconsistencies between value areas and comparables to arrive at the current value of the land at Panskura area at ₹ 70.35 lakhs per acre. Thereafter, the Valuer in his report has recommended the market value of land at Panskura area at ₹ 70.35 lakhs per acre, being the highest amongst the market value of the land so determined, as discussed above.
- (c) Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Based on the highest market value of land for the land at Panskura area at ₹ 70.35 lakhs per acre, the

Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the Panskura area has been recommended by the Valuer at 6% of the market value of land so assessed for land at Panskura area at ₹ 869.19 per 100 sq.m. per month.

- (d) Thus, based on the above position, the LAC has accepted the recommendations contained in the Valuation Report of the Valuer. In other words, the market value of land at Panskura area as well as the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the land at Panskura area, as arrived at by the Valuer has been recommended by the LAC in its Report.
- (viii) As brought out earlier, the LAC in its Report has observed that the market value of the land at Panskura area had been assessed by the Valuer in the year 2017 considering various areas mostly located within developed zones or node near to Panskura Railway station, whereas, the subject land of KOPT at Panskura lacked proper approach and accessibility from Panskura railway station and was located in a substantially less developed zone. To determine the market value of a land, it may be desirable to consider appropriate samples of land areas in the vicinity having comparable facilities. In the valuation undertaken in 2017, this aspect appears to have been overlooked by the Valuer. Also, the fact that no bidders participated in the bidding process for long term lease of land at Panskura, is seen to have triggered the need to review the valuation of the market value of the Panskura land, during the currency of the existing Rent Schedule for the lands and buildings of KOPT.

The impact of the said revised valuation is that, as against the escalated rental for the Panskura land as of May 2018 at ₹. 1254.72 per 100 sq.m per month, the revised rental has been worked out to ₹ 869.19 per 100 sq.m per month as of 30 May 2018 which is seen to be about 31% lower than the rental prescribed as of May 2018. Also, the proposed rentals of ₹ 869.19 per 100 sq.m per month is also seen to be lower than the rentals that had been fixed in the year 2011 at ₹ 1042/- per 100 sq.m per month.

Nevertheless, based on the reasoning furnished by the Port and given that the LAC has recommended to consider the revised market value of land for the Panskura area as assessed by the Valuer (being the highest amongst the market value of land assessed as per other factors), and since the recommendation of the LAC has been approved by the Board of Trustees of KOPT, this Authority is inclined to approve the proposal of the port to prescribe lower rental for the Panskura land at ₹ 869.19 per 100 sq.m. per month.

- (ix) Though the users viz., Veerprabhu Marketing Ltd (VML) and West Bengal Logistics Private Ltd (WBL) had made a request to review the rentals proposed by the port and had also agreed to furnish workings in support of the rentals so proposed by them, the KOPT has reported to have not received any such communication from the VML even after lapse of considerable time. The proposal of WBL at lower rate of rent for 99 years lease on ownership mode is not recommended by KOPT.
- (x) The valuation of land is as on 30 May 2018. The proposal of the KOPT is for revision of rate from ₹. 1254.72 per 100 sq. mtr. Per month to ₹. 869.19 per 100 sq. mtr. Per month. The rate of ₹. 1254.72 is the escalated rate as of May 2018. That being so, the revised rental for the

Panskura area shall be deemed to have come into effect from 30 May 2018 and its validity shall remain co-terminus with the validity of the existing Rent Schedule for the lands and buildings of KOPT at Haldia and Kolkata i.e. upto 6 April 2021. The annual escalation of 2% will be made applicable on the rate of ₹. 869.19 after completion of one year from 30 May 2018.

10.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, the existing Sl. No. 12 of Annex – VII – Rentals for the land at Haldia Dock Complex (HDC) should be replaced with the following:

“

(₹ per 100 Sq. mtrs per month)

Sl. No.	Situation and Description of Land	Rentals
12	Panskura	869.19

“

10.2. The other terms and conditions forming part of the Rent Schedule approved in the year 2017 shall continue to govern the revised rate for the Panskura area also.

10.3. The revised rental for the Panskura area shall be deemed to have come into effect from 30 May 2018 and its validity shall remain co-terminus with the validity of the existing Rent Schedule for the lands and buildings of KOPT at Haldia and Kolkata i.e. upto 6 April 2021. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./87/19]